

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ПО ЧЛ. 19 ОТ ЗАКОНА ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И
ДОГОВОРИТЕ, ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА ИМОТИ**

Днес,2026 г., в гр. София, във връзка с проведен търг по реда на „Наредбата за електронната платформа за продажба на имоти - частна държавна собственост, и на имоти собственост на търговски дружества с повече от 50 на сто държавно участие в капитала или търговски дружества, чиито дялове или акции са собственост на търговско дружество с повече от 50 на сто държавно участие в капитала“ и на основание решение по т.....от протокол №/.....2026 г. на Управителния съвет на „Българска банка за развитие“ ЕАД, както и протокол за проведен електронен търг отг., между:

1. „БЪЛГАРСКА БАНКА ЗА РАЗВИТИЕ“ ЕАД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121856059, със седалище и адрес на управление - гр. София, район „Средец“, ул. „Дякон Игнатий“ № 1, представлявано от и, в качеството им на Изпълнителни директори, наричано за краткост „ПРОДАВАЧ“ от една страна

и

2.

.....
ЕИК/ЕГН, със седалище и адрес на управление/ с постоянен адрес:
.....,

представлявано от, наричан за краткост по-долу „КУПУВАЧ“, от друга страна, на основание чл. 19 от Закона за задълженията и договорите, **СЕ СКЛЮЧИ НАСТОЯЩИЯТ ДОГОВОР ЗА СЛЕДНОТО:**

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.

Чл. 1.(1).ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли на КУПУВАЧА собствеността върху следния свой собствен недвижим имот, а именно:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II /втори/ - "За търговия и обслужване", в кв. 23 /двадесет и три/, по подробния устройствен план на село Поликраище, Община Горна Оряховица, целият с площ от 2 600 кв.м /две хиляди и шестстотин квадратни метра/, с уредени регулационни отношения и приложена улична регулация, при граници: парцел I - "За парк", парцел III - "За трафопост и магазин", улица с О. К. 39-36, улица с О. К. 39-36, улица с О. О. 63-301, ЗАЕДНО с построения в този имот ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС-РЕСТОРАНТ, КАФЕ, МАГАЗИНИ И ОФИСИ, за който имот има издадени удостоверения от Община Горна Оряховица за въвеждане в експлоатация по чл. 177, ал. 3 от ЗУТ, с разгъната застроена площ от 1747.52 кв.м. /хиляда седемстотин четиридесет и седем цяло и петдесет и две стотни квадратни метра/, съгласно Разрешение за строеж

№ 17/02.02.2007 г. на Гл. архитект на Община Горна Оряховица, включващ: **1. СГРАДА ЗА КАФЕ, ОФИСИ, МАГАЗИН, ДИСКОТЕКА**, разположена южно от междинен паркинг с разгъната застроена площ от 848.93 кв.м. /осемстотин четиридесет и осем цяло и деветдесет и три стотни квадратни метра/, включваща: на сутеренен етаж – дискотека, състояща се от: зала, обслужващи помещения, тоалетна за персонала и тоалетна за клиенти, с обща застроена площ от 495.78 кв.м. /четиристотин деветдесет и пет цяло и седемдесет и осем стотни квадратни метра/; на първи етаж, с обща застроена площ от 185.86 кв.м. /сто осемдесет и пет цяло и осемдесет и шест стотни квадратни метра/ – кафе, състоящо се от: търговска зала, санитарни помещения и склад магазин; на втори етаж – офис, състоящ се от: три помещения, три санитарни възела и две тераси с обща застроена площ от 167.29 кв.м. /сто шестдесет и седем цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра/, за който имот има издадено Удостоверение № 32/16.08.2010 г. от Община Горна Оряховица и същият е въведен в експлоатация на основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ. **2. СГРАДА-РЕСТОРАНТ**, разположена в северната част на имота с разгъната застроена площ 749.40 кв.м. /седемстотин четиридесет и девет цяло и четиридесет стотни квадратни метра/, включваща: на сутеренен етаж – коридор, рампа, складови и обслужващи помещения с обща застроена площ от 284.78 кв.м. /двеста осемдесет и четири цяло и седемдесет и осем стотни квадратни метра/, включваща: на първи етаж – ресторант, включващ: търговска зала, рампа за зареждане, кухня, миялно, тоалетна за персонал и тоалетна за посетители, с обща застроена площ от 359.19 кв.м. /триста петдесет и девет цяло и деветнадесет стотни квадратни метра/; на втори етаж – търговска зала, помещение за персонал и санитарни помещения с обща застроена площ от 167.29 кв.м. /сто шестдесет и седем цяло и двадесет и девет стотни квадратни метра/, за който имот има издадено Удостоверение № 4-008/01.07.2013 г. от Община Горна Оряховица и същият е въведен в експлоатация на основание чл. 177, ал. 3 от ЗУТ.

Чл.2.(1).КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената на имота, предложена от него в електронния търг, **в размер на ЕВРО.** Внесеният депозит се приспада от стойността, която следва да се заплати за покупката на имота, освен ако същия не е възстановен.

(2). Съгласно Закона за данък върху добавената стойност, доставката е облагаема и върху сумата евро, се начислява и е дължим данък добавена стойност. ДДС се дължи съгласно действащото законодателство, в съответствие с чл. 45, ал. 5, т. 1 вр. ал. 1 от ЗДДС и се начислява върху УПИ, с изключение на прилежащия терен към сградите, които не са нови.

Чл.3.(1) КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл. 2.(1), ведно с дължимия ДДС съгласно чл.2 (2), в 1 – месечен срок от подписване на настоящия предварителен договор и при спазване условията на тръжната документация. Срокът може да бъде удължен единствено по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

(2).КУПУВАЧЪТ се задължава да заплати цената по чл.2.(1) и дължимия ДДС по следната банкова сметка, с титуляр „Българска банка за развитие“ ЕАД - IBAN: BG72NASB96201000062004 BIC: NASBBGSF

Чл.4. Владението върху имота се предава от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА в деня на сключване на окончателния договор.

2. СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛЕН ДОГОВОР

Чл.5. Окончателният договор, във формата на нотариален акт, се сключва в 1-месечен срок след като КУПУВАЧЪТ е извършил плащането на цената, съгласно условията на тръжната процедура, като представи оригинален платежен документ и е изпълнил всички предварителни условия на чл. 6 от настоящия предварителен договор. Срокът може да бъде удължен единствено по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма.

II. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СТРАНИТЕ

Чл.6. КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати и всички разходи, такси и разноси, свързани с прехвърляне на собствеността, включително и местния данък по начин и в срок, определени в тръжните условия и настоящия договор.

Чл.7. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да прехвърли собствеността върху описания имот в договорения срок, ако КУПУВАЧЪТ е изпълнил своето задължение по предходния чл. 6 и условията на тръжната процедура.

Чл.8.ПРОДАВАЧЪТ се задължава да продаде имота в състоянието, в което се е намирал по време на провеждане на търга, като се отчете обикновеното му изхабяване.

Чл.9. ПРОДАВАЧЪТ се задължава да предостави всички документи, необходими за подписване на нотариален акт и установяващи правото му на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона.

Чл.10.(1). КУПУВАЧЪТ се задължава да представи всички документи, необходими за извършване на сделката, като осигури оригинали на представяните от него документи: - лична карта, ако е физическо лице, съответните декларации, с нотариално заверен подпис.

Чл.11. Ако при извършване на сделката не се яви лично КУПУВАЧЪТ, следва да представи пълномощно и/или решения на съответния управителен орган за извършване

на сделката, както и всички необходими документи, съгласно специалните закони. Не представянето на някои от изискуемите документи е равносилно на отказ от сделката.

Чл.12. Нотариалният акт се подписва лично от ПРОДАВАЧА и КУПУВАЧА (техни законни представители) или от техни пълномощници, снабдени с изрични пълномощни, изготвени в изискуемата форма.

IV. ОТГОВОРНОСТ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗАБАВЕНО ИЗПЪЛНЕНИЕ.

ИЗКЛЮЧВАНЕ ОТГОВОРНОСТТА НА СТРАНИТЕ

Чл.13. При неизпълнение от страна на КУПУВАЧА на задължението му да се яви лично в деня на сделката или да изпрати валидно упълномощен представител, включително и да удостовери правното си състояние със съответните лични документи, ПРОДАВАЧЪТ незабавно отказва подписване на нотариален акт, като му предоставя нов срок за предоставяне на същите и сключване на сделката.

Чл.14. Страните по настоящия договор не дължат обезщетение за понесени вреди и загуби, ако последните са причинени в резултат на непреодолима сила.

Чл.15. Ако страната, която е следвало да изпълни свое задължение по договора е била в забава, тя не може да се позове на непреодолима сила. „Непреодолима сила“ по смисъла на този договор е непредвидено или непредвидимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора.

Чл.16. Страната, която не може да изпълни задълженията си поради непреодолима сила, уведомява писмено другата страна в подходящ срок от настъпването на непреодолимата сила, в какво се състои тя и какви са възможните последици от нея за неизпълнението на договора. При не уведомяване се дължи обезщетение за настъпилите от това вреди.

Чл.17. Докато трае непреодолимата сила, изпълнението на задълженията и свързаните с тях насрещни задължения спира.

Чл.18. Не представлява непреодолима сила събитие, причинено от небрежност или умишлени действия на представители и служители на страните, както и недостиг на парични средства при КУПУВАЧА.

V. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл.19. Настоящият договор влиза в сила от деня на подписването му.

Чл.20. За всички неуредени по този договор въпроси се прилагат разпоредбите на българското законодателство.

Чл.21.Споровете, евентуално възникнали по изпълнението на настоящия договор, ще се решават между страните в дух на разбирателство и взаимно зачитане на интересите, а когато това се окаже невъзможно, спорът ще се решава по общия ред на българското законодателство.

Настоящият договор се състави и подписа в два еднообразни екземпляра по един за всяка от страните или с електронен подпис на представляващите страни.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ: